

# 5. Änderung des Bebauungsplanes “Weiß“

**Gemeinde Taufkirchen  
Landkreis Mühldorf a.Inn**



Die 5. Änderung umfasst die Flurnummern 856/28, Gemarkung Zeiling.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Präambel:

Die Gemeinde Taufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

**S a t z u n g.**

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn  
für die Mitgliedsgemeinde Taufkirchen

Erstelldatum: 12.05.2021

Geändert:

Endfassung:

Inhalt:

Planausschnitt

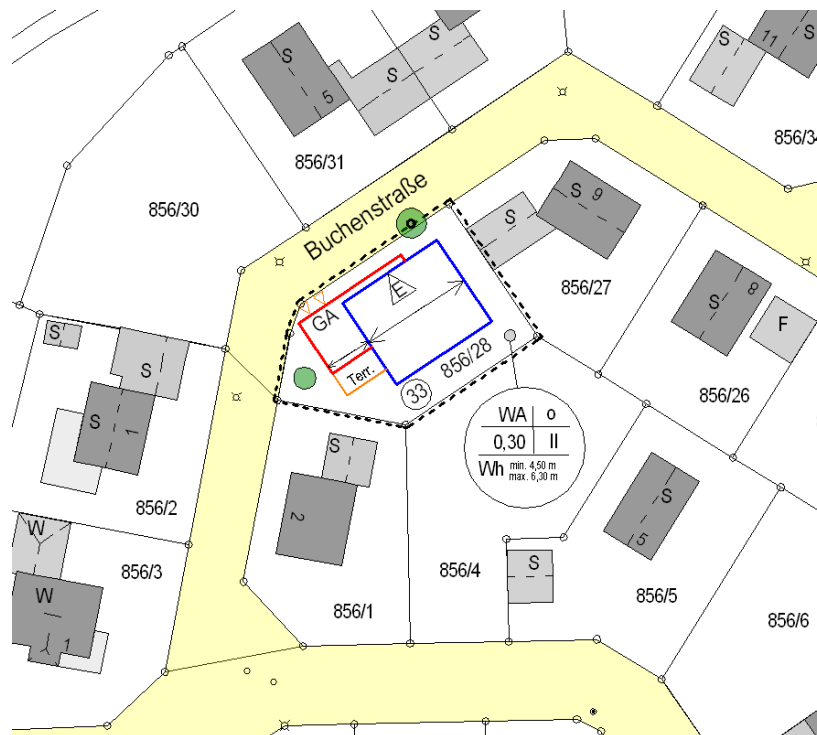
Zeichenerklärung

Textliche Festsetzungen

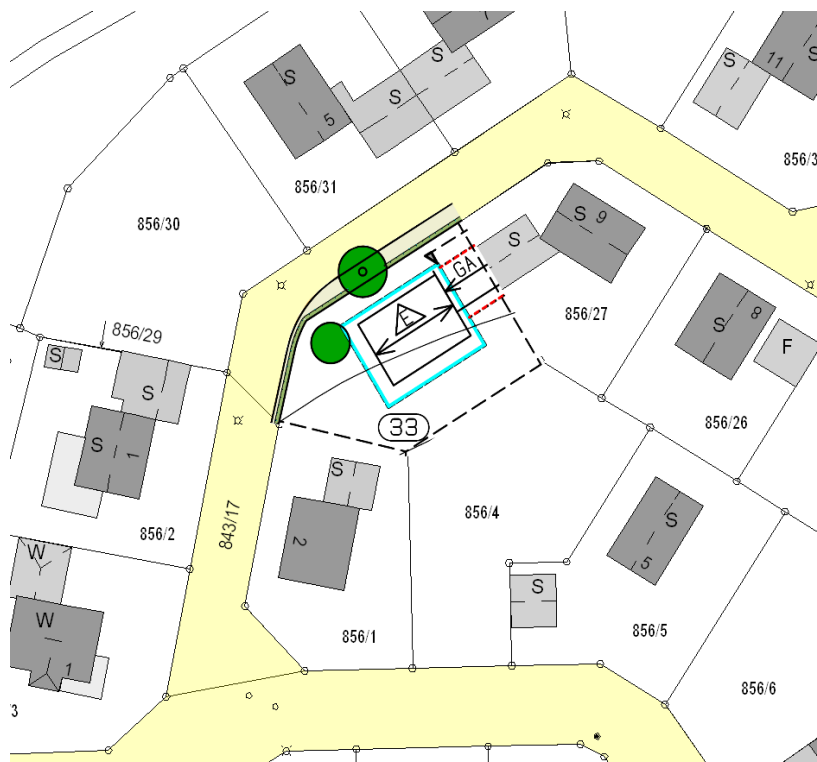
Verfahrensvermerke

Begründung

# PLANAUSSCHNITT DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WEISS"



## BEBAUUNGSPLAN 5. ÄNDERUNG



## BEBAUUNGSPLAN BESTAND

der Flurstücke 856/28, Gem. Zeiling  
in der Fassung vom 16.01.2004



# I ZEICHENERKLÄRUNG

## A) Planliche Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

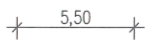
WA	O	Baugebiet	Bauweise
0,30	II	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	Zahl der Geschosse

Wh min. 4,50 m  
max. 6,30 m seitliche Wandhöhe

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Firstrichtung



Maßzahl (z. B. 5,5m)

Wh min. 4,50 m  
max. 6,30 m

seitliche Wandhöhe des Wohnhauses als Mindest- und Höchstmaß



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

II

2 Vollgeschoße als Höchstwert zulässig (§ 20 BauNVO)

Das Dachgeschoß darf nicht als Vollgeschoß ausgebildet werden.



Umgrenzung von Änderungsflächen



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Garagen / Stellplätze



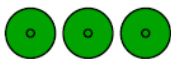
Umgrenzung von Flächen für Terrassenüberdachungen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Einfahrt

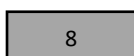


zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher bzw. Hecken  
lt. Grünordnung Ziffer 7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Hausbaum

## B) Für die planlichen Hinweise



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenze

702/1

Flurstücks Nummer

## C) Textliche Hinweise

### C-1 Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

### C-2 Telekommunikationslinien der Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## II Textliche Festsetzungen zur 5. Änderung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weiß“, die der Gemeinderat am 17.02.2004 beschlossen hat, bis auf nachfolgende Änderungen:

### **2.) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)**

2.1 a) Die zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **4.) Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

4.1 a) Der Stauraum nach Ziffer 4.1 kann für die Parzelle 33 bis auf 2,0 m verkürzt werden.

### **5.) Gestalterische Festsetzungen**

5.7 - entfällt -

5.10.3 Als Dacheindeckung werden naturrote, braune oder anthrazite kleinteilige Dachziegel festgesetzt.

5.10.6 Quergiebel:

Pro Gebäude ist ein Quergiebel ab einer Dachneigung von 32 Grad und einer Wandhöhe bis max. 6,30 m zulässig.

Die Ansichtsfläche der Quergiebels darf eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

# Verfahrensvermerke zur vereinfachten 5. Änderung des Bebauungsplanes „Weiß“ Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Taufkirchen, den \_\_\_\_2021                      –Siegel-                      \_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.01.2021 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2021 bis einschließlich 10.03.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Taufkirchen, den \_\_\_\_2021                      –Siegel-                      \_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2021 bis einschließlich 10.03.2021 beteiligt.

Taufkirchen, den \_\_\_\_2021                      –Siegel-                      \_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Taufkirchen, den \_\_\_\_2021                      –Siegel-                      \_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## 5. Ausgefertigt:

Taufkirchen, den \_\_\_\_2021                      –Siegel-                      \_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 30.03.2021.

Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Taufkirchen (Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a.Inn, Zimmer Nr. 7 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Taufkirchen, den 31.03.2021

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

# Begründung zur vereinfachten 5. Änderung des Bebauungsplanes „Weiß“ im Bereich der Fl.Nr. 856/28, Gemarkung Zeiling (Parzelle 33)

## Allgemein:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

## 1. Anlass und Begründung der Bebauungsplanänderung

Der Bauwerber der Fl.Nr. 856/28, Gemarkung Zeiling, benötigt für sein Bauvorhaben eine Verschiebung des Baufensters Richtung Osten sowie eine Verlegung des Garagen-Baufensters in den westlichen Teil des Grundstücks. Zudem soll eine Terrassenüberdachung als Anbau an die Garage und das Wohnhaus im Südosten sowie ein Quergiebel bei einer Wandhöhe von 6,30 m ermöglicht werden. Des Weiteren soll eine GRZ II bis 0,8 und eine Dacheindeckung mit anthraziten kleinteilige Dachziegel als zulässig erklärt werden.

Durch konkrete Planungsvorstellungen des Bauherrn ergeben sich Änderungswünsche die aber den Grundzügen des gültigen Bebauungsplanes nicht widersprechen.

Deshalb ist gem. § 13 BauGB eine vereinfachte Änderung zulässig.

Die überbauten Flächen werden durch die Änderungen nicht deutlich verändert, so dass dafür keine Ausgleichsflächen nötig sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher auch nicht nötig.

## 2. Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen des Grundstücks Fl.Nr. 856/28, Gemarkung Zeiling, für das geplante Vorhaben geschaffen werden.

Durch die Änderung wird der Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt.

## 3. Inhalt der Planung

Die Planänderung besteht für die Fl.Nr. 856/28, Gemarkung Zeiling mit der Neufestsetzung des Bauraumes sowie Anpassung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zu Quergiebel und zur Dacheindeckung.

Verwaltungsgemeinschaft  
Kraiburg a.Inn  
Bauverwaltung  
Erstelldatum: 12.05.2021  
geändert  
Endfassung:

Taufkirchen, den \_\_\_\_2021  
Gemeinde Taufkirchen

(S)

Alfons Mittermaier  
1.Bürgermeister